TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN IA GRAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2022/DS-ST
Ngày 14-02-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà*: Ông Nguyễn Hồng Vũ;
- *Các Hội thẩm nhân dân*:
1. Bà Bùi Thị Nga;
2. Ông Ksor Thí;

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Khánh Hạ - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà:* Ông Lê Đình Hợp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 158/2021/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2022/QĐST-DS ngày 12/01/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Đường L, phường Th, Quận B, Tp. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Tấn Đ. Chức vụ: Phó giám đốc Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai Đông Gia Lai. Địa chỉ: Đường H, thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai (Theo Văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNN-PC ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Th và bà Trần Thị H.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Quang K và bà Phan Thị T.

Địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai. Đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng N (Ngân hàng) thông qua Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai Đông Gia Lai có cho ông Trần Th, bà Trần Thị H vay tiền theo Hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 5005LAV201904000 ngày 17/12/2019 với số tiền vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); mục đích vay là vay chăm sóc 02 ha cà phê và mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình; thời hạn vay là 12 tháng. Thỏa thuận lãi suất trong hạn là 10%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả là 10%/năm. Phương thức trả nợ lãi 06 tháng/lần vào ngày 20 của tháng thứ 6, có thỏa thuận trả lãi hàng tháng.

Để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay của hợp đồng tín dụng nêu trên, giữa Ngân hàng với ông Trần Th, bà Trần Thị H có giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 821217/HĐTC ngày 21/12/2017.

Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 46a thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 067077 ngày 20/4/2001 cho ông Trần Th và bà Trần Thị H. Việc thế chấp tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai, chi nhánh huyện Ia Grai.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Th và bà H không trả lãi và nợ gốc khi đến hạn. Vì ông Th và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên từ ngày 18/12/2020 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ thành nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng yêu cầu: Buộc ông Trần Th và bà Trần Thị H phải trả cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 30.082.192 đồng, nợ lãi quá hạn là 50.054.795 đồng, lãi chậm trả là 4.248.391 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh đến thời điểm trả hết số tiền nợ. Trường hợp ông Trần Th và bà

Trần Thị H không trả hết số tiền còn nợ thì Ngân hàng N yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 theo kết quả đo đạc thực tế khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ.

2. Ý kiến trình bày của bị đơn: Bị đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nên không có lời khai trình bày; không có ý kiến, yêu cầu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang K và bà Phan Thị T:

Vào năm 2008, ông Trần Th và bà Trần Thị H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang K và bà Phan Thị T một phần diện tích đất thuộc Thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 có chiều ngang 11 mét; chiều dài 30 mét. Các bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông K, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng là Thửa đất số 46A1; nay thuộc Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 32.

Đến năm 2012, ông Th và bà H tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất (06 x 11)m thuộc thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 cho ông K, bà T, phần đất này có vị trí tiếp giáp với cuối thửa đất của ông K, bà T đã nhận chuyển nhượng trước đó; giá chuyển nhượng là 18 triệu đồng. Việc chuyển nhượng giữa các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói mà không lập hợp đồng bằng văn bản nên chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai. Tuy nhiên, ông K, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông Th, bà H và nhận đất, xây tường rào bằng gạch để xác định ranh giới với diện tích đất còn lại của ông Th, bà H. Đồng thời, ông K, bà T đã làm một số công trình trên đất như: Nhà tắm, nhà vệ sinh, xây chuồng gà... để sử dụng. Quá trình sử dụng đất không phát sinh tranh chấp với ai. Do đó, đề nghị Ngân hàng N không xử lý tài sản thế chấp đối với phần đất có diện tích (06 x 11)m thuộc thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 mà ông K và bà T thực tế đang quản lý, sử dụng. Ông K và bà T không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

4. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do nên bị đơn chưa tuân thủ các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

- Về giải quyết nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại Hợp đồng tín dụng số 5005-LAV-2019 ngày 17-12-2019, giữa Ngân hàng N (Bên cho vay) và ông Trần Th, bà Trần Thị H (Bên vay) đã thỏa thuận như sau*: "Khách hàng vay phải trả nợ gốc, lãi vào ngày đến hạn trả nợ ghi trên Giấy nhận nợ"* (khoản 3 Điều 5); bên cho vay có quyền chấm dứt cho vay trong trường hợp *"Khác hàng vi phạm nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này mà không có biện pháp khắc phục khả thi được Ngân hàng chấp thuận"* (Điều 6); nghĩa vụ của bên vay: *"Hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay, phí đầy đủ đùng thời hạn thỏa thuận tại Hợp đồng này"* (Điều 7) và Ngân hàng có quyền*"chuyển nợ quá hạn trong các trường hợp nêu tại Điều 6 của Hợp đồng"* (Điều 8). Để chứng minh cho việc khởi kiện là có căn cứ, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ thể hiện, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và nợ gốc khi đến hạn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng là phù hợp với các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, đúng căn cứ được quy định của Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng, bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Thôn T, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai nên Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tống đạt văn bản tố tụng: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các Văn bản tố tụng cho các đương sự theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đối chiếu với lời trình bày, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại *"Hợp đồng tín dụng số 5005-LAV-2019 ngày 17-12-2019"* và *"Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 17/12/2019"* thể hiện, ngày 17/12/2019 Ngân hàng N, thông qua Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai Đông Gia Lai đã giải ngân cho ông Trần Th và bà Trần Thị H toàn bộ số tiền vay 300.000.000 đồng; phương thức giải ngân bằng chuyển khoản cho ông Trần Th; thời hạn giải ngân là 12 tháng. Việc vay tiền và nhận tiền vay được bị đơn ký và ghi họ tên xác nhận tại mục bên vay. Bị đơn đã đồng ý thỏa thuận, sau khi giải ngân sẽ thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi định kỳ 06 tháng/lần vào ngày 20 của tháng thứ 6 hoặc trả lãi hàng tháng và trả nợ gốc vào ngày cuối cùng của thời hạn cho vay là ngày 17/12/2020. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn không trả tiền lãi định kỳ và không trả nợ gốc khi đến hạn nên nguyên đơn đã chuyển sang nợ quá hạn.

Xét bên vay tiền là ông Trần Th và bà Trần Thị H đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc cho nguyên đơn nên vi phạm các thỏa thuận, cam kết về thực hiện hợp đồng tín dụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng trong việc cấp tín dụng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay cho nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 275, 280 và 351 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Buộc ông Trần Th và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền nợ cụ thể như sau:

- Nợ gốc là 300.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn là 30.082.192 đồng.

- Lãi quá hạn là 50.054.795 đồng.

- Lãi chậm trả là 4.248.391 đồng.

[4] Tổng cộng, ông Trần Th và bà Trần Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền là 384.385.378 đồng.

[5] Ngoài ra, căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sở thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả lãi chậm trả kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả xong nợ gốc là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 821117/HĐTC ngày 21/12/2017, ông Trần Th và bà Trần Thị H đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 46a thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 067077 ngày 20/4/2001 cho ông Trần Th và bà Trần Thị H. Mục đích thế chấp nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ vay tiền của Hợp đồng tín dụng.

Theo nội dung của hợp đồng thế chấp, tài sản bảo đảm gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Thửa đất số 46a thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 067077 ngày 20/4/2001 cho ông Trần Th và bà Trần Thị H. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định được, trước khi thế chấp cho Ngân hàng, ông Th và bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng (bằng lời nói) một phần diện tích của thửa đất số 46a cho ông K và bà T là (06 x 11)m có vị trí liền kề với Thửa đất của ông K, bà T ở phía Đông. Giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng. Ông K, bà T đã thanh toán xong tiền và nhận phần đất trên để quản lý, sử dụng và có xây tường rào bằng gạch để phân chia ranh giới đất của ông Th và bà H; trên phần đất này ông K và bà T có xây nhà tắm, nhà vệ sinh, chuồng gà... để sử dụng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày, trước khi nhận thế chấp, Ngân hàng có xem xét thực tế đối với Thửa đất số 46a thuộc tờ bản

đồ số 22 nhưng không biết việc ông Th, bà H đã chuyển nhượng một phần diện tích đất của Thửa đất số 46a cho ông K, bà T vì bị đơn không cung cấp thông tin chuyển nhượng; đồng thời phần đất chuyển nhượng đã được ông K, bà T xây tường rào bằng gạch để phân chia ranh giới với diện tích đất còn lại của ông Th, bà H nên Ngân hàng không biết. Do đó, Ngân hàng chỉ nhận thế chấp đối với phần diện tích đất cùng tài sản trên diện tích đất thực tế mà ông Th, bà H sở hữu, sử dụng tại thời điểm thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì Ngân hàng chỉ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, gồm quyền sử dụng đất của Thửa đất số 46a có diện tích thực tế còn lại là 4.285,1m^2 cùng tài sản trên đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ gồm: 02 căn nhà, 01 giếng đào, cây cà phê, cây tiêu. Ngân hàng không yêu cầu xử lý đối với phần diện tích đất (06 x 11)m mà ông K, bà T nhận chuyển nhượng từ ông Th, bà H và hiện nay đang quản lý, sử dụng.

Xét hợp đồng thế chấp được các bên lập bằng văn bản, có chứng thực theo quy định của pháp luật; chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; ý chí đều tự nguyện, không bị ép buộc; mục đích và nội dung của hợp đồng thế chấp nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên vay tiền tại hợp đồng tín dụng nên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, trường hợp bị đơn không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 46a tờ bản đồ số 22 theo kết quả đo đạc thực tế khi xem xét, thẩm định tại chỗ để thu hồi nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 299, khoản 1 Điều 319, khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang K và bà Phan Thị T là người đang quản lý, sử dụng thực tế phần đất có diện tích (06 x 11)m thuộc Thửa đất số 46a thuộc tờ bản đồ số 22 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Th và bà Trần Thị H đã thế chấp cho Ngân hàng. Tuy nhiên, Ngân hàng không yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất này và ông K, bà T không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên không xem xét giải quyết.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 4.000.000 đồng.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.219.269 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147; Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 463, 465, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.

1. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc ông Trần Th và bà Trần Thị H phải trả cho Ngân hàng N số tiền 384.385.378 đồng *(Ba trăm tám mươi bốn triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn ba trăm bảy mươi tám đồng)*. Bao gồm, nợ gốc là 300.000.000 đồng *(Ba trăm năm mươi triệu đồng)*; lãi trong hạn là 30.082.192 đồng *(Ba mươi triệu không trăm tám mươi hai ngàn một trăm chín mươi hai đồng)*; lãi quá hạn là 50.054.795 đồng *(Năm mươi triệu không trăm năm mươi bốn ngàn bảy trăm chín mươi lăm đồng)*; lãi chậm trả là 4.248.391 đồng *(Bốn triệu hai trăm bốn mươi tám ngàn ba trăm chín mươi mốt đồng)*.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất

mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Trần Th và bà Trần Thị H không trả được các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 46a thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai, được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 067077 ngày 20/4/201 cho ông Trần Th và bà Trần Thị H. Có diện tích, tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 32. Có chiều dài: 15,02m + 44,18m + 5,93m.

- Phía Tây giáp Thửa đất số 35 và đường liên xã. Có chiều dài: 19,97m + 36m + 11,13m + 36m + 9,65m.

- Phía Nam giáp Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32. Có chiều dài: 92,02m.

- Phía Bắc giáp Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 32. Có chiều dài: 85,48m + 4,7m.

Tổng diện tích là 4.285,1m^2.

(Diện tích thực tế còn lại của thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 được thể hiện chi tiết theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Th và bà Trần Thị H phải trả lại cho Ngân hàng N số tiền 4.000.000 đồng *(Bốn triệu đồng)*.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Th và bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 19.219.269 đồng *(Mười chín triệu hai trăm mười chín ngàn hai trăm sáu mươi chín đồng)*.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.717.466 đồng *(Tám triệu bảy trăm mười bảy ngàn bốn trăm sáu mươi sáu đồng)*. Theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0012131, ngày 30/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (14/02/2022). Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6. Về thi hành án: Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Vũ